

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S  
St. Kongensgade 24B  
1264 København K

Ejerlejlighedsforeningen Skodsborgparken II  
Ejd.nr.: 2-299

## Referat af ekstraordinær generalforsamling

Torsdag den 18. januar 2024, kl. 18.00, afholdtes ekstraordinær generalforsamling i Ejerlejlighedsforeningen Skodsborgparken II. Generalforsamlingen blev afholdt i selskabslokalet, Skodsborgparken 10, 2942 Skodsborg, med følgende

### DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Renovering af tagterrasserne.  
Bestyrelsen stiller forslag om nødvendig renovering foreningens tagterrasser, som er en del af ejendommens klimaskærm for **kr. 7,3 mio.**  
  
Projektet er af rådgivende ingeniørfirma PJP budgetteret til kr. 7,1 mio., hvor der er tillagt kr. 200.000 til byggesagsadministration, forsikring, byggestrøm, byggevand m.v.  
Projektet finansieres ved medlemmernes egenbetaling ved fordelingstal, eller ved at indgå i et fælleslån til 6,75% i rente.

*Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.*

Repræsenteret på generalforsamlingen var 47 ejerlejlighedsejere ud af 57 med et fordelingstal på 5.254 ud af i alt 6.227, heraf var 4 ejerlejlighedsejere med et fordelingstal på 430 repræsenteret ved fuldmagt.

Bestyrelsen var mødt ved Peter Budtz, Carsten Terpager, Anne Simon, Henning Bertelsen og Flemming Stelling. Desuden var foreningens ejendomsinspektør Søren Fritzboeger til stede.

Herudover deltog SWE ved Michael Suhr Fabrin og advokat Lars Gruby og den tekniske byggerådgiver PJP ved Henrik Trustrup Andersen.

## 1 - Valg af dirigent og referent

På bestyrelsens vegne bød formanden, Peter Budtz, velkommen til generalforsamlingen.

Formanden foreslog Michael Suhr Fabrin som dirigent, referent og stemmeoptæller, hvilket forsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten takkede for valget, og konstaterede med generalforsamlingens konsensus at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig i overensstemmelse med vedtægtens bestemmelser.

Der var et spørgsmål til formalia idet der er lagt op til to afstemninger, men kun et punkt på dagsordenen. Dirigenten forklarede at der ganske vist kun er et forslag på dagsordenen, men da der både skulle tages stilling til projektet og til finansieringen af projektet. De to beslutninger kræver forskellige stemmetilslutninger, hvorfor forslaget var delt op i to afstemninger.

## 2 - Renovering af tagterrasser

Bestyrelsen stiller forslag om nødvendig renovering foreningens tagterrasser, som er en del af ejendommens klimaskærm for **kr. 7,3 mio.**

Projektet er af rådgivende ingeniørfirma PJP budgetteret til kr. 7,1 mio., hvor der er tillagt kr. 200.000 til byggesagsadministration, forsikring, byggestrøm, byggevand m.v. Projektet finansieres ved medlemmernes egenbetaling ved fordelingstal, eller ved at indgå i et fælleslån til 6,75% i rente.

Formanden redegjorde for status i det igangværende tag-projekt og for forslaget, som skulle behandles.

De i forbindelse med tag-udskiftningen indtrådte vandskader fra tagfladen blev drøftet.

Mulige alternativer til det foreslåede projekt blev drøftet, herunder muligheden for at retablere terrasserne og udskyde renoveringen af terrasserne til senere.

En ejer gjorde opmærksom på, at man må afvente udtørring af lejlighederne før skaderne bliver udbedret.

En ejer bemærkede, at der må være mulige besparelser ved det igangværende projekt, hvis terrasserne ikke skal retableres.

Formanden oplyste, at det ikke er givet at det bliver den nuværende entreprenør, der kommer til at varetage renoveringen af terrasserne. Der kan dog være fordele ved at vælge den samme entreprenør.

En beboer bemærkede, at det er væsentligt, at man ikke kommer til at lukke fugtige bygningsdele inde, før de er grundigt tørrede. Ellers vil der være risiko for at der udvikles skimmelsvamp. En anden beboer, med kendskab på området, oplyste, at der burde være foretaget fugtmålinger i alle lejligheder. Han redegjorde desuden for at det er vigtigt at man går struktureret til værks, når skaderne udbedres, så man undgår skimmelsvamp. Punktet blev taget til efterretning af bestyrelsen.

Det blev præciseret, at ejerforeningen har ansvaret for at sikre, at ejendommen er tæt og kan modstå vejrlig. Et synspunkt var, at det burde være de implicerede ejere af terrasserne, der havde ansvaret for vedligeholdelsen og dermed også for den renovering, som nu forestår. Lars Gruby forklarede i denne forbindelse, at tagkonstruktioner og belægninger betragtes som udvendige elementer, som ejerforeningen har ansvaret for at vedligeholde og i fornødent omfang renovere. Det ligger uden for terrasseejernes ansvarsområde at vedligeholde andet end de indvendige elementer af terrasserne.

Formanden redegjorde for projektet og for de rammer, som bestyrelsen og rådgiverne har defineret for projektets gennemførelse.

Projektet blev drøftet.

Formanden opfordrede til at projektet blev gennemført nu, da det er nødvendigt at sikre, at tagfladen er tæt. Hvis der stemmes nej til projektet, skal terrasserne reableres, men ejerforeningen vil indenfor nogle år være nødt til at renovere terrasserne.

Der blev tilkendegivet et ønske om at der skabes en større klarhed om ejendommens tilstand og om den fremtidige vedligeholdelse af ejendommen og af lejlighederne - på kort sigt så man sikrer sig, at bestyrelsen, rådgiverne og entreprenører er bekendt med beboernes bekymringer og forhold på ejendommen, som kan have indflydelse på det kommende projekt. Der var enighed at der afholdes et særskilt beboermøde herom.

Formanden præciserede, at terrasserne aldrig har været en del af tagudskiftningen.

Der blev spurgt til hvor meget bestyrelsen har tænkt sig at bruge af ejerforeningens "råderum". Formanden svarede at hans opfattelse er, at man med fordel kan bruge kr. 1.000.000, så "restråderummet" bliver på kr. 1.000.000.

Det blev tilkendegivet, at bestyrelsen har tillid til entreprenøren, og at bestyrelsen vil gøre alt muligt for at sikre, at de priser der tilbydes, er konkurrencedygtige. Det er bestyrelsens opfattelse, at der vil være fordele ved at vælge den entreprenør, der allerede arbejder på ejendommen.

Forslaget om renovering af tagterrasser blev sat til afstemning.

For stemte 45

Imod stemte 2

Ingen stemte blankt.

Projektets gennemførelse blev vedtaget.

Bestyrelsens forslag til finansiering blev drøftet.

Det blev præciseret, at man som beboer ikke hæfter for fælleslånet, hvis man vælger at indfri sin andel. Der er en teoretisk risiko for, at ejerforeningen kan komme til at "hænge på" en andel af lånet, hvis en ejer ikke er i stand til at betale sin del.

Man kan vælge at betale sin andel af de omkostningerne, hvorefter man ikke deltager i fælleslånet.

Man kan vælge at deltage i fælleslånet og senere beslutte at indbetale sin "restgæld".

Der er fradrag for de renteudgifter, man får som deltager i lånet. Renteudgifterne opgøres en gang årligt af administrator.

Bestyrelsens forslag til finansiering blev sat til afstemning.

Bestyrelsens forslaget om finansiering blev enstemmigt vedtaget.

Formanden redegjorde afslutningsvis for det videre forløb og takkede for god ro og orden.

Dirigenten takkede herefter for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen.

**Nærværende referat underskrives med NemID og i henhold til vedtægtens § 17, stk. 2 af dirigenten og formanden for bestyrelsen.**

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Peter Friis Budtz

### Bestyrelsesformand

På vegne af: E/F Skodsborgparken II

Serienummer: d98079b3-4b44-4f94-8725-231659e4e237

IP: 62.107.xxx.xxx

2024-01-24 11:40:21 UTC



## Michael Suhr Fabrin

SVEN WESTERGAARDS EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR:

26112702

Dirigent

Serienummer: 916498fa-1bd0-494a-aeb2-08ba28ddb43e

IP: 185.157.xxx.xxx

2024-01-24 12:52:07 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**